GEMEINDE THEILENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„STEINGRUBE II“

IM ORTSTEIL GUNDELSHEIM

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 31.08.2023

[Hinweis: Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 06.07.2023 in roter Schriftfarbe]

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets ... 3
1.3 Verfahren ... 4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben ... 5
2.1 Regional- und Landesplanung ... 5
2.2 Flächennutzungsplan ... 5
2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt ... 6
3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf ... 7
3.1 Strukturdaten der Gemeinde ... 7
3.2 Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale ... 10
3.3 Fazit zum Baulandbedarf ... 10
4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ... 11
4.1 Städtebauliche Konzeption ... 11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 12
4.4 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze ... 12
4.5 Sichtflächen und Anbauverbotszone zur WUG 1 ... 13
4.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 13
4.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung ... 15
4.8 Flächennutzung ... 17
5 Erschließung und Versorgung ... 17
5.1 Verkehrserschließung ... 17
5.2 Entwässerung ... 18
5.3 Trinkwasserversorgung ... 20
5.4 Stromversorgung ... 21
5.5 Gasversorgung ... 21
5.6 Nutzung erneuerbarer Energien ... 21
5.7 Telekommunikationsanlagen ... 21
5.8 Abfallentsorgung ... 21
6 Immissionsschutz ... 22
7 Umweltbericht ... 23

7.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele 23
7.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24
7.2.1 Abiotische Schutzgüter: Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft 24
7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 26
7.2.3 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholung 28
7.2.4 Sonstige Schutzgüter 29
7.2.5 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 30
7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 30
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich 30
7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen 30
7.4.2 Alternative Planungsmöglichkeiten 32
7.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32

8 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 33

9 Aufstellungsvermerk 35

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), ÖkoloG, Dipl.-Biol. Richard Radle, Heinrich-Lersch-Straße1, 91154 Roth, Stand 04.12.2022

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Theilenhofen leben derzeit ca. 1.168 Einwohner (Stand: 31.12.2022), die sich neben dem Hauptort auf die Ortsteile Dornhausen, Gundelsheim an der Altmühl, Wachstein und Rittern verteilen. In Gundelsheim, einem Pfarrdorf mit rund 200 Einwohnern, stehen der Gemeinde aktuell keine Bauplätze zum Verkauf mehr zur Verfügung.

Aus diesem Grund, sowie der in der jüngeren Vergangenheit überdurchschnittlich hohen Nachfrage nach Wohnbauland, hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, ein neues Baugebiet am südöstlichen Ortsrand von Gundelsheim zu entwickeln. Dadurch soll auch in Zukunft attraktives Bauland in der Gemeinde Theilenhofen angeboten werden können. In erster Linie soll mit dem Baugebiet „Steingrube II“ Bauland für ortsansässige Bürger zur Verfügung gestellt werden. Bauwillige Bürger – insbesondere junge Familien – können auf diese Weise im Ort gehalten und Abwanderungen vermieden werden. Mit der Ausweisung von insgesamt 8 neuen Bauparzellen kann voraussichtlich der mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen in Gundelsheim für die kommenden 8 bis 15 Jahre gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Steingrube II“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Gemeinde Theilenhofen liegt südwestlich des Brombachsees. Das geplante Wohngebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Gundelsheim, ca. 3 km südwestlich von Theilenhofen (siehe Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 543, 544, 544/1 und 546, Gemarkung Gundelsheim a. d. Altmühl, Gemeinde Theilenhofen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha und wird begrenzt durch

- die bestehenden Siedlungsflächen von Gundelsheim Nordwesten,
- die Kreisstraße WUG 1 im Südwesten und
- die freie Flur im Nord- und Südosten.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

Das Baugebiet liegt an einem sanft nach Süden bis Südwesten abfallenden Hang. Die natürliche Geländehöhe im Planungsgebiet fällt von ca. 446 m ü. NN im Norden auf ca. 444 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs. Das durchschnittliche Gefälle beträgt ca.1 bis 2 %. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

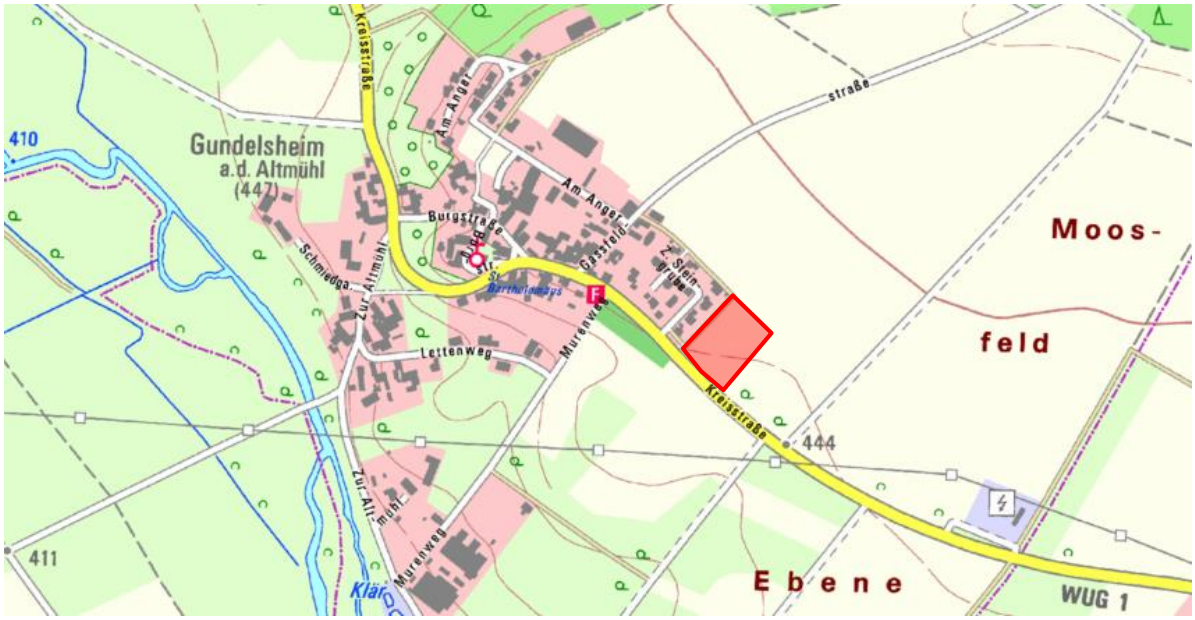

Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes in Gundelsheim (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Steingrube II“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
  (Netto-Baufläche x GRZ: 5.299 m² x 0,4 = 2.119,6 m² < 10.000 m²)
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch mit seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) festgestellt, dass ein Aussetzen der Umweltprüfung im Außenbereich nicht mit der SUP-Richtlinie der Europäischen Union vereinbar ist. Aus diesem Grund wurde der vorliegende Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung um einen entsprechenden Umweltbericht ergänzt und erneut ausgelegt sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belang erneut beteiligt.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Gemeinde Theilenhofen der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8) zugeordnet und liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde Theilenhofen liegt unmittelbar an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Mittelzentren Gunzenhausen und Weißenburg.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Weißenburger Bucht“ (110.3) innerhalb der Haupteinheit „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110) zugeordnet. Der Planungsraum ist geprägt von kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Die Flächen östlich von Gundelsheim werden als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt (Karte 3: Zielkarte Landschaft und Erholung). Das Vorbehaltsgebiet stellt einen Lückenschluss zwischen den Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ dar. Innerhalb des Vorbehaltsgebiets soll der „Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“ (Z 7.1.3.2).

Insgesamt soll sich laut Regionalplan die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden Westmittelfrankens in einer organischen Entwicklung vollziehen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2 vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB):

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

Alternative Siedlungspotenziale der Innenentwicklung stehen derzeit in Gundelsheim nicht zur Verfügung (siehe hierzu Kapitel 3). Die Erschließung des Wohnbaugebietes „Steingrube II“ in Gundelsheim wird daher als notwendig erachtet, um auch zukünftig Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung anbieten zu können und insbesondere junge Familien im Ort zu halten.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Theilenhofen ist der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 2). Entgegen der aktuellen Darstellung im FNP sollen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; eine FNP-Änderung im Parallelverfahren entfällt damit. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

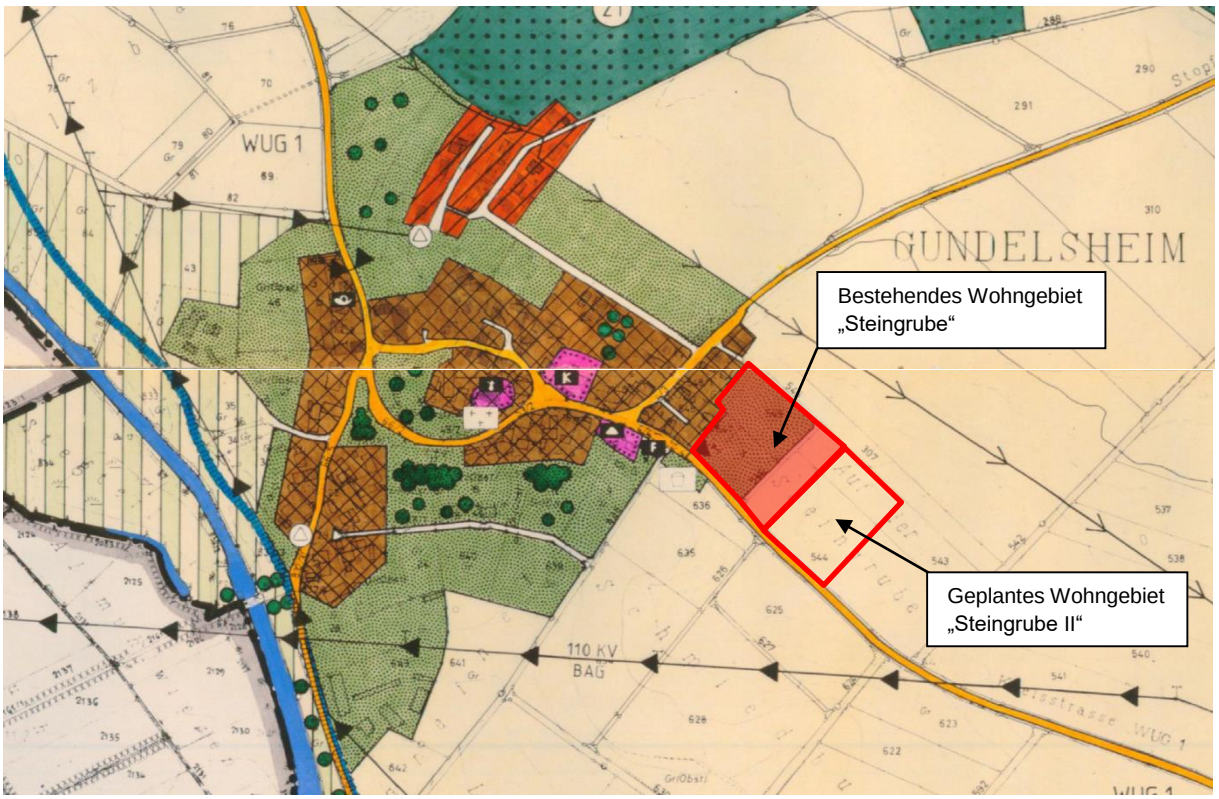

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Theilenhofen, ohne Maßstab (Geltungsbereich grob abgegrenzt)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Weite Teile im Umfeld des Geltungsbereichs sind als Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ geschützt. Der Ortsbereich Gundelsheim sowie die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und damit auch der Geltungsbereich liegen außerhalb der Schutzzone.

Entlang der engeren Altmühlaue, südwestlich des Ortes, ziehen sich die beiden großräumigen Natura 2000 Schutzgebiete, FFH-Gebiet „Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet“ (DE 6830-371) und Vogelschutzgebiet „Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee“ (DE 6728-471). Aufgrund der Entfernung von gut 500 m sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele zu erwarten.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten sowie zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 7 zu entnehmen.

3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Einwohnerzahl und -entwicklung der vergangenen Jahre

Im Gemeindegebiet von Theilenhofen leben derzeit 1.126 Personen (Stand 31.12.2021[1]), die sich auf fünf Gemeindeteile verteilen. Gundelsheim bildet dabei mit rund 201 Einwohnern den drittgrößten Ortsteil der Gemeinde, nach Theilenhofen und Dornhausen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Theilenhofen im Zeitraum 2011 bis 2020 ist aus Abbildung 3 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr 1)	
		Anzahl	%
2011	1 156	- 33	*- 2,8*
2012	1 140	- 16	*- 1,4*
2013	1 128	- 12	*- 1,1*
2014	1 128	–	–
2015	1 129	1	*0,1*
2016	1 117	- 12	*- 1,1*
2017	1 123	6	*0,5*
2018	1 127	4	*0,4*
2019	1 119	- 8	*- 0,7*
2020	1 118	- 1	*- 0,1*

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Theilenhofen im Zeitraum 2011 bis 2020[2]

Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Theilenhofen

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik[3] geht für die Gemeinde Theilenhofen von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 1.119 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Gemeinde eine Bevölkerungsabnahme auf ca. 1.050 Einwohner bis zum Jahr 2033 vorausberechnet. Dies entspricht einem Rückgang von rund 5,8 % in 14 Jahren.

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließ-

[1] Quelle: GENESIS-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Statistik

[2] Statistik kommunal 2021, Gemeinde Theilenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

[3] Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Theilenhofen, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

lich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert dabei auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu-/Abwanderungen ausgehend von den Entwicklungen der Jahre 2011 bis 2019.

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, ist in diesem Zeitraum die Bevölkerungszahl Theilenhofens relativ stetig zurückgegangen. Ergänzt man allerdings die aktuellsten Bevölkerungszahlen, so ergibt sich ein anderes Bild:

31.12.2021	1.126 Einwohner
31.12.2022	1.168 Einwohner

Für das Jahr 2022 liegt inzwischen im GENESIS-Portal des Bayerischen Landesamts für Statistik der abschließende Bevölkerungsstand zum Jahresende 2022 vor (abgerufen am 29.06.2023). Dieser liegt mit 1.168 Einwohnern deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren bis zum Jahr 2011. Insgesamt ergibt sich damit ein Wachstum von rund 1 % seit dem Jahr 2021, wobei dieses Wachstum überwiegend in den Jahren 2021 und 2022 erfolgt ist.

Es ist zwar davon auszugehen, dass der sprunghafte Anstieg ab dem zweiten Quartal 2022 zum Teil auch auf die Aufnahme von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine zurückzuführen ist. Schon der Bevölkerungsstand am 31.12.2021 deutet aber bereits eine Umkehr des zuvor rückläufigen Trends an.

Die Gemeinde Theilenhofen profitiert hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zudem von der verkehrstechnisch günstigen Lage an der Bundesstraße B 13. Durch Gundelsheim führt die Kreisstraße WUG 1, welche den Ortsteil mit der Großen Kreisstadt Weißenburg in Bayern im Osten und der B 13 bei Dornhausen im Norden verbindet.

Theilenhofen verfügt zwar über keine zentralörtliche Einstufung, liegt jedoch laut Regionalplan sowohl an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Gunzenhausen – Ellingen – Weißenburg) als auch an einer von regionaler Bedeutung (Gunzenhausen – Theilenhofen – Markt Berolzheim – Treuchtlingen).

Ein weiterer wachstumsfördernder Faktor in Theilenhofen ist die jüngere Ausweisung des Gewerbegebietes „An der B 13“, dessen erster Bauabschnitt im Jahr 2019 erschlossen wurde und seitdem sukzessive vermarktet und bebaut wird. Infolgedessen sind mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze mittelfristig auch positive Auswirkungen auf den Bevölkerungsstand und den Wohnraumbedarf zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte kann davon ausgegangen werden, dass entgegen der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik in den kommenden Jahren eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen und – bei entsprechendem Wohnraumangebot – auch ein geringfügiges Bevölkerungswachstum der Bevölkerung in der Gemeinde eintritt. Dies spiegelt sich auch in der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen wider.

Bevölkerungsvorausberechnung auf Landkreisebene

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2041 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs in Höhe von 3,1 % gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert (vgl. Abbildung 4).

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent

Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent		Häufigkeit
unter −7,5	*„stark abnehmend"*	1
−7,5 bis unter −2,5	*„abnehmend"*	7
−2,5 bis unter 2,5	*„stabil"*	23
2,5 bis unter 7,5	*„zunehmend"*	38
7,5 oder mehr	*„stark zunehmend"*	27

Größte Abnahme: Lkr Kronach	−9,1 %
Größte Zunahme: Lkr Landshut	+13,2 %
Bayern:	**+5,4 %**

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2041
(aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041[4])

3.2 Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale

In Gundelsheim stehen der Gemeinde derzeit keine erschlossenen Bauflächen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Die letzten Bauplätze im Baugebiet „Steingrube (I)“ wurden in den vergangenen Jahren verkauft und bereits überwiegend bebaut. Wohnbauflächenreserven in nennenswertem Umfang sind im Flächennutzungsplan (FNP) weder in Gundelsheim noch im restlichen Gemeindegebiet vorhanden.

Lediglich im Ortsteil Dornhausen ist die östliche Teilfläche des Bebauungsplans „Am Hubfeld“ im FNP noch als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde jedoch im Jahr 2022 geändert und die östliche, noch nicht erschlossene Teilfläche aufgrund gegenläufiger Eigentünerinteressen aufgehoben. Eine Rücknahme der Fläche im FNP erfolgt zu gegebener Zeit bei der nächsten Fortschreibung/Änderung des FNPs.

Mit der Teil-Rücknahme des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ wurden in Dornhausen 12 Bauplätze eines rechtsgültigen Bebauungsplanes zurückgenommen. Demgegenüber wurden im Jahr 2022 mit dem Bebauungsplan „Nordöstlich des Dorfes“ 7 neue Bauplätze in Dornhausen ausgewiesen. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan „Steingrube II“ werden 8 weitere Bauplätze in Gundelsheim ausgewiesen. In der Summe sind dies nur 3 Bauplätze mehr, als zurückgenommen wurden. Angesichts der oben skizzierten Bevölkerungsentwicklung erscheint diese Baulandausweisung für die Gemeinde Theilenhofen auch unter Berücksichtigung landesplanerischer Zielsetzungen als angemessen.

Typische Baulücken für eine kurzfristige Bedarfsdeckung auf dem Wege der Innenentwicklung sind in Gundelsheim aktuell nicht vorhanden. Sonstige Innenentwicklungspotenziale, z. B. durch Nachverdichtung oder Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Hofstellen innerhalb des Dorfgebietes sind nur langfristig zu mobilisieren.

Aufgrund der Größe des geplanten Baugebietes ist mit der Neuausweisung zumindest eine kurz- bis mittelfristige Deckung (ca. 8 - 15 Jahre) des Bedarfs an Wohnbauland im Ortsteil Gundelsheim zu erwarten. Der langfristige Wohnflächenbedarf soll dann, soweit möglich, zunehmend über die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen gedeckt werden. Hierfür erfolgt eine regelmäßige Eigentümeransprache zur Prüfung der Verkaufsbereitschaft bei Baulücken und Leerständen im Innenbereich. Aufgrund der Gemeindestruktur und -größe erfolgt die Ansprache in der Regel persönlich durch den Bürgermeister.

3.3 Fazit zum Baulandbedarf

Angesichts der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik lässt sich der Baulandbedarf der Gemeinde Theilenhofen rechnerisch nicht ermitteln. Die in den vorangehenden Kapiteln aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung unterstreichen jedoch einen vorhandenen Baulandbedarf, der sich auch in aktuellen Nachfragen widerspiegelt.

[4] Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gerade in kleinen Dörfern nur sporadisch möglich ist und allenfalls eine mittel- bis langfristige Entwicklungsoption bietet.

Die Gemeinde sieht sich daher in der Verantwortung, für bauwillige Bürger in den jeweiligen Ortsteilen in begrenztem Umfang Bauland im Außenbereich zur Verfügung zu stellen, insbesondere um die Abwanderung junger Familien zu verhindern und damit auch die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Steingrube II“ schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen des Baugebietes „Steingrube (I)“ am östlichen Ortsrand von Gundelsheim an. Durch die Entwicklung der Siedlungsflächen in Richtung (Süd-)Osten wird zwar randlich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan berührt. Trotzdem wurde dieser Entwicklungsrichtung der Vorzug gegeben, da bei Entwicklung nach Norden immissionstechnische Konflikte mit der Landwirtschaft und nach Süden (südlich der Kr WUG 1) denkmalpflegerische Konflikte aufgrund des nahegelegenen Bodendenkmals zu erwarten gewesen wären.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden in insgesamt 8 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen von 635 m² bis 765 m² gegliedert. Die gewählte Parzellierung mit mittleren Grundstücksgrößen entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und der örtlichen Nachfrage. Städtebauliches Ziel ist hier der Erhalt und die Weiterentwicklung einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur mit überwiegender Einzelhausbebauung und großzügigen Gartenanteilen.

Hinsichtlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Steingrube“ in der zuletzt geänderten Fassung aus dem Jahr 2013, wobei einige Vereinfachungen bzw. Lockerungen vorgenommen wurden. Hierdurch soll den Wünschen der Bauwerber entgegengekommen und damit nicht zuletzt auch die Zahl der Befreiungsanträge verringert werden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind lediglich als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte sowie die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind nicht bindend.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines typisch ländlichen, ruhigen Wohngebietes.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen und potenzielle Immissionskonflikte zu minimieren, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Für die geplante Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Reihenhäuser und sonstige Hausgruppen entsprechen nicht dem ländlich-dörflichen Planungsraum und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird relativ großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung eine hohe Flexibilität zu gestatten. Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung grenzübergreifender Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist.

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Es gilt die Abstandsflächentiefe gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO).

4.4 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und offene Stellplätze sowie Nebengebäude und Anlagen zur Regenwassersammlung oder -behandlung dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine Überbauung der straßenseitigen Baugrenzen ist dabei nur bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig bzw. 1,00 m für unterirdische Zisternen und Regenwasserbehandlungsanlagen.

Die Errichtung von Nebengebäuden unmittelbar an der Erschließungsstraße wird somit ausgeschlossen, um eine optisch einengende Wirkung im Straßenraum zu vermeiden.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist darüber hinaus ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Hier-

durch werden Behinderungen im Straßenraum beim Öffnen der Garagentore vermieden und angesichts begrenzter öffentlicher Parkmöglichkeiten zusätzlich „Besucherparkplätze“ vor den Garagen/Carports geschaffen.

Stellplatznachweis

Auf jedem Baugrundstück sind private Pkw-Stellplätze anzulegen, um ein übermäßiges Parken in den Erschließungsstraßen zu vermeiden. Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist dabei anhand der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Theilenhofen in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung zu ermitteln und herzustellen.

4.5 Sichtflächen und Anbauverbotszone zur WUG 1

Unmittelbar südlich des Baugebietes verläuft die Kreisstraße WUG 1. Diesbezüglich sind folgende fachliche Auflagen und straßenrechtliche Vorgaben zu beachten, die als Festsetzungen unter Ziffer 1.8 in die Bebauungsplansatzung aufgenommen wurden:

An der Einmündung in die Kreisstraße WUG 1 sind die im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen mit einer Schenkellänge von 70 m Richtung Nordwesten und 110 m Richtung Südosten bei 3,0 m Anfahrsicht stets freizuhalten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keinerlei Anpflanzungen erfolgen sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, die eine Höhe von mehr als 0,90 m über der Fahrbahn der Kreisstraße erreichen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

Bis zu einer Entfernung von 15,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, dürfen bauliche Anlagen entlang der Kreisstraße WUG 1 nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße WUG 1 müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand aufweisen.

4.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höheneinstellung der Gebäude

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Hauptgebäude in Bezug auf das Gelände bzw. die geplante Erschließungsstraße werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m über die Oberkante Straße bzw. Gehweg herausragen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden nachfolgende First- und Wandhöhen festgesetzt:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach. Für Gebäude mit Pultdach (auch mit Versatz) beträgt die maximale Firsthöhe 8,00 m, um sehr hohe Wandansichten zu vermeiden.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt für alle Gebäude 6,00 m.

Bei Pultdächern ist die maximale Wandhöhe nur auf der Traufseite (untere Dachkante) einzuhalten, während für die obere Dachkante die maximale Firsthöhe von 8,00 m zu beachten ist.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Dächer und Dachaufbauten

Dörfer im ländlichen Planungsraum Mittelfrankens sind historisch in der Regel überwiegend von Satteldächern geprägt. Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu mehr individueller und moderner Bauweise mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen, hat sich die Gemeinde Theilenhofen jedoch bereits in der Vergangenheit entschlossen, hinsichtlich der Dachgestaltung auch modernere Bauweisen zuzulassen. Durch Änderung verschiedener älterer Bebauungspläne wurde bereits eine Öffnung für vielfältigere Dachformen vorgenommen, so auch im angrenzenden Bebauungsplan „Steingrube (I)“. Dieser gemeindlichen Zielsetzung folgend, werden auch im gegenständlichen Bebauungsplan „Steingrube II“ neben den traditionell landschaftstypischen Satteldächern, Pultdächer, Versetzte Pultdächer sowie Walmdächer und Zeltdächer zugelassen. Hierfür sind folgende Dachneigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 28-50°
- Pultdach (PD), Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 10-28°
- Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Dachneigung 10-28°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude werden darüber hinaus Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 9° zugelassen. Hierdurch soll beispielsweise der Anbau von Wintergärten oder moderner Windfänge ermöglicht werden.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports werden keine einschränkenden Festsetzungen bezüglich Dachform und -neigung getroffen, um auch hier moderne und kostensparende Bauweisen zu ermöglichen.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude werden Dachsteine oder Dachziegel in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen vorgeschrieben. Für Nebengebäude und Garagen sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig. Eine Dachbegrünung ist für alle Gebäude zulässig und aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen ausdrücklich erwünscht.

Zwerchhäuser und Dachgauben

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppgauben werden zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss. Zudem müssen sämtliche Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang aufweisen. Insgesamt darf die addierte Breite der Gauben je Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Gesamtlänge des Haupthauses überschreiten.

Fassadengestaltung

Um die Bildung von störenden Fremdkörpern im Ortsbild zu verhindern, werden nachfolgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden getroffen:

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden jedoch ausgeschlossen, da diese in der Regel als Fremdkörper in der fränkischen Siedlungslandschaft wahrgenommen werden.

Einfriedungen

Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu entwickeln, sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune auszuführen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.

Sockelmauern sind ausschließlich zur Straße hin zulässig, mit einer Höhe bis maximal 0,30 m über OK Straße. Im Übrigen sind Mauern und sonstige massive Einfriedungen (z. B. Gabionen, Vollmetallzäune) unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,20 m über Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten, um eine optisch einengende Wirkung und Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu verhindern.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Entsprechend den vorgenannten Festsetzungen sind zur freien Landschaft hin keine Mauern oder Sockelmauern zulässig. Hierdurch soll insbesondere eine gewisse Durchgängigkeit und Wanderungsmöglichkeit für Kleintiere innerhalb des Baugebietes ermöglicht werden.

Geländemodellierung

Um einen städtebaulichen Rahmen für Geländemodellierungen zu setzen und nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, sind Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungs- bzw. Mauerhöhen von 1,00 m. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung mindestens 1,50 m betragen.

Die Böschungsflächen sind zum Zweck des Erosionsschutzes einzusäen oder zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

4.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Gundelsheim sowie der Gliederung und Durchgrünung der Siedlungsflächen.

Das bestehende Baugebiet ist im Übergang zur freien Landschaft überwiegend gut eingegrünt. Das geplante Baugebiet verschiebt den Ortsrand von Gundelsheim weiter nach Südosten. Die Bauparzellen Nr. 1, 3, 5 und 7 reichen bis an die Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung und überplanen damit teilweise die bisherige Eingrünung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Steingrube“. Im Gegenzug wird an den Gebietsrändern eine neue

Randeingrünung festgesetzt, um einen landschaftsverträglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Hierfür wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf öffentlichen (Pflanzgebot A) und entlang der nordöstlichen Grenze auf privaten Flächen (Pflanzgebot B) die Pflanzung von mindestens 2-reihigen, freiwachsenden, gemischten Hecken mit Standortbindung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Zulässig sind Arten aus den Pflanzlisten „Heimische Laub- und Obstbäume“ und „Heimische Sträucher“.

Die vorhandene Hecke (ehemalige Randeingrünung) wird vor den Baumaßnahmen auf Stock gesetzt. Die Grundstückskäufer/Bauherren können dann die Hecke wieder austreiben lassen und als Abschirmung zu den Nachbarn erhalten, wenn sie dies wünschen.

Darüber hinaus wird zur inneren Durchgrünung des Baugebiets die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem heimischen Laubbaum pro angefangenen 500 m² auf jeder Bauparzelle vorgeschrieben (Pflanzgebot C). Der Pflanzstandort ist hierbei frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch – wie im Plan dargestellt – eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung). Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Neben der Eingrünung und Auflockerung des kleinen Baugebiets dienen die Pflanzungen auch der Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas. Auch die Möglichkeit der Dachbegrünung dient der Reduzierung aufheizender Flächen und der Verbesserung des Mikroklimas.

Im Rahmen der Pflanzlisten unter Ziffer 3.2 der Bebauungsplansatzung wird eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laub- und Obstgehölze genannt, um einerseits im Rahmen der Gartengestaltung eine Einbindung in das dörflich geprägte Umfeld zu erreichen und andererseits Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten zu schaffen. Fremdländische, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen wird auf 10 % je Grundstück beschränkt, um einem städtisch-sterilen Charakter entgegen zu wirken. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen (heimische) Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

4.8 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Tabelle 1: Flächennutzung im geplanten Baugebiet „Steingrube II“

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	66,1 %	5.299 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße und Fußweg)	12,7 %	1.014 m²
Öffentlicher Grünweg	5,6 %	449 m²
Öffentliche Grünflächen	11,9 %	951 m²
Private Grünflächen	3,7 %	300 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**100,0 %**	**8.013 m²**

5 Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Baugebiets „Steingrube II“ an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße WUG 1 im Süden des Baugebietes. Die Anbindung des Neubaugebietes an die Kreisstraße erfolgt über einen einfachen, rechtwinkeligen Knotenpunkt, analog zu Anbindung des bestehenden, westlich anschließenden Baugebietes „Steingrube (I)“.

Die Sichtweiten am Knotenpunkt sind ausreichend und betragen in Richtung Westen 70 m und Richtung Osten 110 m. Um Sichtbehinderungen zu vermeiden, sind die im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) stets freizuhalten. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Anpflanzungen erfolgen oder Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, die eine Höhe von mehr als 0,90 m über der Fahrbahn der Kreisstraße erreichen.

Darüber hinaus gilt entlang der Kreisstraße WUG 1 eine Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG: Bis zu einer Entfernung von 15,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, dürfen bauliche Anlagen entlang der Kreisstraße WUG 1 nicht errichtet werden.

Der neue Knotenpunkt ist baulich so zu gestalten, dass Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet nicht auf die Kreisstraße gelangen kann. Vor der Baugebietserschließung ist für den Knotenpunkt ein Bauentwurf zu erstellen, der dem Landratsamt Weißenburg, Abteilung Tief- und Straßenbauverwaltung, zur Genehmigung vorzulegen ist.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine ca. 92 m lange Stichstraße mit einem abschließenden Wendeplatz. Vom Wendeplatz aus führt eine weitere, kurze Stichstraße nach Südosten bis zum Baugebietsrand. Dieser Abschnitt dient als Vorsorgefläche für eventuelle zukünftige Baugebietserweiterungen.

Die Gesamtbreite des öffentlichen Straßenraums beträgt 6,00 m. Der Straßenraumquerschnitt ist im Zuge der Erschließungsplanung zu konkretisieren, wobei eine befestigte Mindestfahrbahnbreite von 4,50 m nicht unterschritten werden sollte. Denkbar ist beispielsweise ein Querschnitt mit 4,50 m breiter Fahrbahn und 1,50 m breitem Gehweg (oder alternativ Versorgungsstreifen in Rasenschotter). Mit der Gesamtbreite von 6,00 m besteht ein ausreichender Ausweichraum im Begegnungsfall.

Der Wendeplatz erhält einen Durchmesser von 17 m und bietet in Verbindung mit dem Stichweg nach Südosten ausreichend Platz für das Wenden von Lkw, Winterdienst sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen. Ein sicheres Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ist mittels einmaligem Zurücksetzen des Fahrzeugs ebenfalls gewährleistet.

Mit dem geplanten Erschließungskonzept können alle Bauparzellen erschlossen und ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden.

Zur fußläufigen Anbindung des Kleinbaugebiets am Ortsrand von Gundelsheim wird der vorhandene Gehweg westlich des Baugebiets bis ins Neubaugebiet verlängert.

Zusätzlich wird entlang der süd- und nordöstlichen Baugebietsränder ein neuer Grünweg angelegt und an den vorhandenen Feldweg auf der Fl.-Nr. 546 angebunden. Der Grünweg dient unter anderem als Unterhaltsweg für die geplanten Hecken (Randeingrünung) sowie als Spazierweg und fußläufige Anbindung an die Gassfeldstraße in Richtung Theilenhofen.

5.2 Entwässerung

Die Ortschaft Gundelsheim wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert.

Das Neubaugebiet „Steingrube II“ soll – wie bereits das westlich angrenzende Baugebiet „Steingrube (I)“ – aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen im Trennsystem mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers entwässert werden.

Das Entwässerungskonzept wird nachfolgend erläutert.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Gemeinde Theilenhofen verfügt über eine Gemeinschaftskläranlage im Ortsteil Wachstein, in welcher das Abwasser der Ortsteile Theilenhofen, Gundelsheim, Wachstein und Dornhausen gereinigt wird. Die Anlage wurde im Jahr 2021 zu einer Scheibentauchkörper-Anlage für 1300 EW umgebaut und besitzt eine wasserrechtliche Erlaubnis bis 31.12.2041.

Das Abwasser des Ortsteils Gundelsheim wird im Bereich der ehemaligen Teichkläranlage von Gundelsheim gesammelt und über ein Abwasserpumpwerk der Kläranlage Wachstein zugeleitet.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird in einem neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal gesammelt. Dieser wird vom südlichen Rand des Neubaugebietes auf der Feldwegtrasse Fl.-Nr. 544/1 nach Nordwesten geführt, wo er im Zufahrtsbereich des bestehenden Baugebietes „Steingrube (I)“ an den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden kann. Von hier aus wird das Abwasser über das Ortskanalnetz von Gundelsheim zum Abwasserpumpwerk am südlichen Ortsrand geleitet und weiter zur Kläranlage Wachstein gefördert.

Die Kläranlage Wachstein ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet „Steingrube II“ ordnungsgemäß behandeln zu können.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das innerhalb des Neubaugebiets anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen wird in einem separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und zum südlichen Baugebietsrand (Geländetiefpunkt) geleitet. Dort wird das Niederschlagswasser in einen bestehenden Regenwasserkanal DN 400 eingeleitet, welcher bereits der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet „Steingrube (I)“ dient. Der Ableitungskanal folgt der Feldwegtrasse Fl.-Nr. 544/1 und mündet rund 150 m südöstlich in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken südlich der WUG 1 (Fl.-Nr. 625/1). Von dort aus wird das Wasser gedrosselt in das weiterführende Grabensystem, welches in südwestlicher Richtung in die Altmühl mündet, eingeleitet.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken auf der Fl.-Nr. 625/1 ist erforderlichenfalls zu erweitern und bei Bedarf eine qualitative Behandlung vorzuschalten.

Für die vorbeschriebene Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung des Neubaugebiets ist eine separate Entwässerungsplanung auf der Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Altmühl ist durch die Gemeinde Theilenhofen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen einzuholen.

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben.

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten deshalb – soweit technisch möglich und dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist dabei grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden (vgl. auch Art. 7 Satz 1 BayBO).

Regenwassernutzung, Zisternen

Um einen zusätzlichen Beitrag zur dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu leisten und die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln. Das gesammelte Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Überlauf der Zisterne kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Darüber hinaus ist der Grundstückseigentümer vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Zisterne verpflichtet, dies dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe (ZV-PFO) mitzuteilen.

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunale Abwasseranlage ist nicht gestattet.

Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Oberflächengewässer mit Ausuferungspotential sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das geplante Baugebiet liegt deutlich oberhalb der Altmühl-Aue; das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Altmühl befindet sich ca. 500 m südwestlich des Geltungsbereichs.

Hinsichtlich der Starkregenvorsorge ist zu beachten, dass das Baugebiet am unteren Ende eines langgezogenen, nach Nordosten hin leicht ansteigenden Hang liegt. Oberhalb der geplanten Bauflächen liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Das durchschnittliche Gefälle oberhalb des Baugebietes beträgt zwar nur ca. 1,5 %, es besteht aber dennoch eine gewisse Gefahr, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser aus dieser Richtung dem Baugebiet zufließt.

Zum Schutz des Neubaugebietes ist daher vorgesehen, den geplanten Grünweg entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze etwas über dem Geländeniveau zu errichten oder entlang des Grünweges einen kleinen Graben anzulegen. Auf diese Weise kann wild abfließendes Oberflächenwasser an der Nordostseite des Weges abgefangen werden und, dem natürlichen Gefälle folgend, entlang des Weges nach Südosten und dann weiter nach Süden abfließen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass auch das Wasser der nördlichen Grenze des bestehenden Baugebietes „Steingrube“ sicher mit abgeleitet werden kann, so dass Verschlechterungen für die dortigen Anwohner ausgeschlossen werden können.

Bei extremen Starkregenereignissen kann es allerdings innerhalb der Bauflächen auch ohne Zuflüsse von außen zu kurzzeitigen Überflutungen durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser kommen. Den Bauwerbern wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

5.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes zu Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe (ZV-PFO) sichergestellt. Das Versorgungsnetz des Zweckverbands ist im Rahmen der Baugebietserschließung entsprechend zu erweitern.

Laut Aussage des ZV-PFO kann für das geplante Baugebiet eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundschutz (min. 48 m³/h) für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Löschwassermengen, die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Bebauung muss den dafür bestimmten Kriterien entsprechen. Insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein und die überwiegende Bauart muss feuer-

beständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen aufweisen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Die Versorgungsleitungen können im Gehweg bzw. in einem fahrbahnbegleitenden Versorgungsstreifen verlegt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind hierbei mit einem Mindestabstand von 2,50 m zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten; das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) ist zu beachten.

5.5 Gasversorgung

Die Möglichkeit eines Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die Gasversorgung ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan bzw. der Erschließungsplanung zu prüfen.

5.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. Zur Nutzung von Solarenergie wird insbesondere die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen empfohlen.

5.7 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann im Bereich des geplanten Gehwegs bzw. Versorgungsstreifens erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den festgesetzten Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten; das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) ist zu beachten.

5.8 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung, getrennt nach Wert- und Reststoffen, erfolgt durch den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung möglich ist. Der Wendeplatz mit einem Durchmesser von 17,0 m ermöglicht in Verbindung mit der Verlängerung nach (Süd-)Osten eine problemlose Befahrung für Müllfahrzeuge und andere Lkws. Ein sicheres Wenden ist hier mittels einmaligem Zurücksetzen des Fahrzeugs möglich.

6 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Südlich des Baugebietes befindet sich die Kreisstraße WUG 1. Im Bereich der geplanten Bauflächen ist daher grundsätzlich mit Immissionen aus dem Straßenverkehr (Verkehrslärm) zu rechnen.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem betreffenden Abschnitt der WUG 1 beträgt laut Bayerischem Straßeninformationssystem (BAYSIS): Kfz: 1386 / SV: 69 (Zählstelle 69309811, Straßenverkehrszählung 2021).

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand noch außerhalb der Ortstafel und somit auf freier Strecke. Mit der Erweiterung der Siedlungsflächen nach (Süd-)Osten soll auch das Ortsschild bis zur Einfahrt in das Baugebiet verschoben werden, so dass auf der Höhe des Baugebietes zukünftig „Tempo 50“ gilt.

Angesichts der für eine Kreisstraße vergleichsweise geringen Verkehrsstärke und der geplanten Verschiebung des Ortsschilds, kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV), im Planungsgebiet nicht zu erwarten sind.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der Lage im dörflich-ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Planungsraum ist innerhalb des Neubaugebietes mit ortsüblichen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung umliegender Felder und Hofstellen zu rechnen. Potenziell konfliktträchtige Tierhaltungen sind jedoch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Gleichwohl werden die Bauwerber darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische, ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen, etc.) ergeben können, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn die Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

7 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt.

Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im November 2022 sowie die Auswertung vorhandener Datenquellen wie der Umweltatlas Bayern, die amtliche Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz) und der Bayern-Atlas Plus.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die in Folge des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Aussagen zum speziellen Artenschutz erfolgen im beiliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten (Anlage 1). Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind in Kapitel 8 zusammengefasst.

7.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Weite Teile im Umfeld des Geltungsbereichs, vor allem die engere Altmühlaue und die Waldflächen um Gundelsheim, sind als Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ geschützt. Der Ortsbereich Gundelsheim sowie die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und damit auch der Geltungsbereich liegen außerhalb der Schutzzone. Die nächstliegenden Schutzgebietsgrenzen liegen jeweils etwa 500 m nordwestlich bzw. südöstlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Gundelsheim im Anschluss an bestehende Bebauung sowie der geringen Größe des Baugebiets sind weder erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets, noch auf die besondere Erholungsfunktion des Naturparks im Allgemeinen zu erwarten.

Das im Regionalplan dargestellte Landschaftliche Vorbehaltsgebiet stellt einen Lückenschluss zwischen den als Landschaftsschutzgebiet geschützten Teilflächen im Altmühltal dar. Mit der Festsetzung einer mindestens 2-reihigen Hecke mit vorgelagertem Grünweg am nord- und südöstlichen Gebietsrand wird eine angemessene Eingrünung geschaffen, die der randlichen Berührung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Rechnung trägt. Da im Übrigen keine „besonders schutzwürdige Landschaftsteile“ von der Planung berührt werden,

steht das Kleinbaugebiet am Ortsrand von Gundelsheim den diesbezüglichen regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

Entlang der engeren Altmühlaue, südwestlich des Ortes, ziehen sich die beiden großräumigen Natura 2000 Schutzgebiete, FFH-Gebiet „Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet“ (DE 6830-371) und Vogelschutzgebiet „Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee“ (DE 6728-471). Aufgrund der Entfernung von gut 500 m sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele zu erwarten.

Weite Teile der Altmühlaue sowie der angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen sind Teil der Wiesenbrüter- bzw. Feldvogelkulisse. Die Ackerflächen des Geltungsbereichs sowie die angrenzenden Flächen sind in diesen beiden Schutzkulissen nicht erfasst.

Strukturen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich sowie im direkten Umfeld nicht erfasst. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

7.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Aufgrund des kleinen, locker bebauten Wohngebiets werden einige Aspekte zusammengefasst.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Pflanzgebote werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt. Relevante Aspekte werden im Rahmen der nachfolgenden Bestandsbeschreibung bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

7.2.1 Abiotische Schutzgüter: Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich kann das Planungsgebiet dem „Fränkischen Keuper-Liasland“ (D59) mit der Naturraumeinheit „Vorland der südlichen Frankenalb“ (110) zugeordnet werden. Dabei verläuft die Grenze zwischen der Untereinheit „Altmühlaue“ und der Untereinheit „Vorland der südlichen Frankenalb“ entlang der Kreisstraße.

Die geologischen Verhältnisse werden hauptsächlich durch grobkörniges Sand- und Mergelgestein der Gryphäensandstein- bis Numismalismergel-Formation der Schwarzjura-Gruppe geprägt. Die vorherrschenden Böden sind Pararendzinen. Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Damit sind die natürlichen Bodenverhältnisse bewirtschaftungsbedingt überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Der Gemeinde sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach liegen keine Erkenntnisse über Altlastenflächen im Bereich des Bebauungsplanes vor. Sollten bei Aushubarbeiten trotzdem optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt weißenburg-Gunzenhausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Südwestlich des Geltungsbereichs fließt die Altmühl. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ_{100} liegt etwa 500 m südwestlich des Geltungsbereichs.

Lokalklimatisch können die landwirtschaftlich geprägten Flächen um Gundelsheim als Kaltluftentstehungsflächen und die bewaldeten Flächen nördlich des Ortes als Frischluftentstehungsflächen eingestuft werden. Die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktion wird aufgrund der relativ geringen Ausdehnung und der starken Durchgrünung der Siedlungsfläche sowie den umgebenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen als gering eingestuft.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb können Beeinträchtigungen des Grundwassers nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen. Durch den Baustellenverkehr ist eine lokal und zeitlich eng begrenzte Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse, der geringen Größe des geplanten Baugebiets sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Kreisstraße werden die baubedingen Auswirkungen als nachrangig bis gering eingestuft.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4, können einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung etwa 60 % des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier größtenteils verloren. Auch die Funktion der Kaltluftentstehung ist nicht mehr gegeben. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Mikroklima übernehmen können.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25°C bzw. 30°C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden).

Die empfohlene Errichtung von Regenwasserzisternen und die Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung sowie die Empfehlung versickerungsfähiger Befestigungen für die Grundstückserschließung können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimieren.

Die festgesetzten Hecken- und Baumpflanzungen (Pflanzgebote A, B, C) tragen zur Beschattung bei und helfen somit die Aufheizung der Bauflächen in den Sommermonaten zu verringern. Des Weiteren können sie Staub und Feinpartikel aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung binden. Auch die zulässigen Dachbegrünungen können in gewissem Maße Aufheizung von Dachflächen minimieren und Niederschlagswasser zurückhalten.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter beruhen insbesondere auf der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust an Bodenfläche sowie den damit einhergehenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima. Trotz der geringen Größe des Baugebiets und der festgesetzten Maßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 und dem damit verbundenen Verlust an Bodenfläche als mittel bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung nur in geringem Ausmaß durch den Anwohnerverkehr, Heizung u.ä. zu erwarten. Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen auf die damit verbundenen Funktionen für die abiotischen Schutzgüter, nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Aufgrund des kleinen Planungsumfangs, der effizienten Flächennutzung und der genannten Festsetzungen werden die Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft deshalb als Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Gundelsheim und wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein unversiegelter Feldweg. Zwischen dem Feldweg und dem westlich anschließenden Wohngebiet wächst eine eingrünenden Hecke aus Spitz- und Feld-Ahorn, Blut-Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss u.a.. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gartenflächen sind als Ziergärten angelegt. Sowohl die Gärten als auch die Heckenstruktur bieten Niststandorte bzw. Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Vogel- und Tierarten. Auch die Ackerfläche wird als Nahrungshabitat z.B. durch Greifvögel genutzt. Brutstandorte der Feldlerche und anderer Bodenbrüter wurden im Rahmen der saP im Geltungsbereich sowie in der umgebenden Eingriffskulisse nicht nachgewiesen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße WUG 1. Im anschließenden Verkehrsbegleitgrün wachsen einzelne Obstbäume mit Stammdurchmessern bis etwa 20 cm sowie ein Berg-Ahorn mit 40-50 cm Stammdurchmesser. Diese lückige Baumreihe setzt sich entlang der Kreisstraße in südöstliche Richtung fort. Auf der südwestlichen Straßenseite wächst ebenfalls eine lückige Baumreihe.

Im Nordosten und Südosten schließen Ackerflächen an den Geltungsbereich an.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung geht Lebensraum mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren.

Die Bauparzellen Nr. 1, 3, 5 und 7 reichen bis an die Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung und überplanen damit teilweise die eingrünende Hecke des angrenzenden Bebauungsplanes „Steingrube“. Wünschenswert wäre der wenigstens abschnittsweise Erhalt als Abschirmung der Grundstücke untereinander sowie als schmale Grünzäsur zwischen den Grundstücken. Die vorhandene Hecke (ehemalige Randeingrünung) wird deshalb in Ab-

stimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor den Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Stock gesetzt. Die Grundstückskäufer/Bauherren können dann die Hecke wieder austreiben lassen und als Abschirmung zu den Nachbarn erhalten.

Erhaltbare Heckenabschnitte sowie erhaltbare Straßenbäume sind bei angrenzenden Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich ggf. erforderlicher Schnitt- und Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V-M1). Die Maßnahme dient auch dem Schutz der nicht saP-relevanten, sog. Allerweltsarten.

Damit werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als nachrangig bis gering eingestuft.

Anlagebedingt werden die bisherigen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überbaut und überformt.

Über die festgesetzten Pflanzgebote A, B und C auf öffentlichen und privaten Flächen werden Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, die sich langfristig als Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger entwickeln können. In Verbindung mit der Anlage von Gartenflächen, dem Ausschluss einiger fremdländischer, steriler Arten sowie dem Ausschluss von Sockelmauern, Mauern und massiven Einfriedungen zwischen den Gärten und zur freien Landschaft stehen so auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung. Auch über die zulässige Dachbegrünung können kleinflächig Nahrungshabitate v.a. für Insekten und damit in der Folge für insektenjagende Vögel und Fledermäuse entstehen.

Im Vergleich zur bisher intensiv landwirtschaftlichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebiets sowie der genannten Maßnahmen und festgesetzten Pflanzgebote nur geringe anlagebedingte Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch die zukünftigen Wohnnutzung und den Anliegerverkehr. Neben Beunruhigungen fallen darunter auch Beeinträchtigungen durch Beleuchtung („Lichtverschmutzung“). Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der Vorbelastungen durch die angrenzenden Siedlungsflächen und die Kreisstraße sowie der geringen Bedeutung der künftig überbauten Ackerfläche und der angrenzenden intensiv bewirtschafteten Flächen als Lebensraum werden die betriebsbedingten Beeinträchtigungen insgesamt als nachrangig bewertet.

Fazit

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche, der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und weiteren Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Schutz von Vögeln an Glasfronten) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 8).

7.2.3 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholung

Bestand:

Das Altmühltal und der Naturpark „Altmühltal“ stellen einen Bereich mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung dar. Damit ist für die vorliegende Planung ein intaktes Orts- und Landschaftsbild noch einmal von höherer Bedeutung.

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird geprägt durch die weite überwiegend landwirtschaftlich genutzte, abschnittsweise naturnahe Altmühlaue, die angrenzenden, teilweise bewaldeten Hänge sowie die Ortschaften und Siedlungsgebiete. Aufgrund der überwiegend flachen Landschaft sind sowohl positive als auch negative Strukturelemente weithin sichtbar. Das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebiet wird überwiegend durch zweigeschossige Einfamilienhäuser mit kulturlandschaftstypischen steilen Satteldächern geprägt, wobei das zweite Geschoss in der Regel im Dachgeschoss liegt. Durch die bestehende Hecke ist das Gebiet überwiegend gut eingegrünt. Aus südöstlicher Richtung, von Wachenhofen kommend, stellt der Kirchturm von Gundelsheim eine positive Landmarke dar. Auch die lückige Baumreihe entlang der Kreisstraße wird als positive Struktur im Landschaftsbild bewertet. In südöstlicher Richtung stellen mehrere Freileitungsmasten negative Strukturen im Landschaftsbild dar.

Gundelsheim liegt im Naturpark „Altmühltal“, einer Region mit besonderer Erholungsfunktion. Im Planungsumfeld ist dabei vor allem die landschaftsgebundene Erholung in Form von Wandern, Spazieren gehen, Fahrrad fahren oder Bootswandern auf der Altmühl relevant. Der landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich direkt hat zurzeit jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch Gundelsheim führen mehrere Rad- und Wanderwege.

Auswirkungen:

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Gundelsheim und schließt direkt an die bestehende Siedlungsfläche an. Durch die geplante Bebauung wird der südöstliche Ortsrand weiter nach Südosten verschoben.

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten, die zeitlich und räumlich eng begrenzt sind. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets werden die baubedingten Auswirkungen deshalb als nachrangig eingestuft.

Über planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird eine angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen. Überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende, Baukörper werden vermieden.

Über die festgesetzten Heckenpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen (Pflanzgebot A und B) entlang der nordöstlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird künftig eine gute Eingrünung und ein positiver Übergang in die freie Landschaft erreicht. Über das Pflanzgebot C werden Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke festgesetzt, um eine dem dörflichen Charakter des Planungsgebietes angemessene Durchgrünung zu erzielen.

Wie erwähnt (vgl. Kapitel 7.2.2) wird die vorhandene Hecke (ehemalige Randeingrünung) vor den Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Stock gesetzt. Damit können die Grundstückskäufer/Bauherren die Hecke wieder austreiben lassen und als Abschirmung zu den Nach-

barn erhalten. Zumindest in Teilabschnitten verbleibt damit eine Grünzäsur zwischen den beiden Wohngebieten bestehen.

Unter Berücksichtigung der Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung und der genannten gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen, fügt sich die geplante Bebauung gut in das städtebauliche Umfeld ein, sodass keine Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild sowie der landschaftsgebundenen Erholung zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Anwohnerverkehr oder Beleuchtung werden aufgrund der geringen Größe des Baugebiets als nachrangig bewertet. Die geplante Bebauung führt weder zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung über das Landschaftsbild, noch ist mit einer signifikanten Erhöhung der Verkehrsbelegung durch die acht Bauparzellen zu rechnen. Auch gehen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung von den Wanderern und anderen Erholungssuchenden aus.

Fazit:

Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung als nachrangig bewertet.

7.2.4 Sonstige Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Betroffenheiten des Menschen können durch Immissionen, wie Lärm und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung entstehen.

Das geplante Wohnbaugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Gundelsheim und schließt an das bestehende Wohngebiet an.

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind dabei einzelne randliche Wohngebäude des angrenzenden Wohngebiets. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens, der Vorbelastungen und der zeitlichen Begrenzung der Bauarbeiten werden die baubedingten Auswirkungen als nachrangig eingestuft.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die vier bisher am Rand zur freien Landschaft liegenden Wohngrundstücke des angrenzenden bestehenden Wohngebiets, liegen einerseits künftig innerhalb der Siedlungsfläche, andererseits werden sie gegenüber Immissionen der Kreisstraße und der landwirtschaftlichen Nutzung stärker abgeschirmt.

Aussagen zu möglichen Immissionen aufgrund der Kreisstraße und der landwirtschaftlichen Nutzung werden in Kapitel 6 dargelegt. Geringe Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind trotz der geringen Verkehrsbelegung nicht gänzlich auszuschließen. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Insgesamt werden die Beeinträchtigungen für Menschen und menschliche Gesundheit als nachrangig bis gering bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden bzw. bekannt. Im Ortskern von Gundelsheim sind außer der evang.-lutherischen Chorturmkirche (D-5-77-172-11) weitere Gebäude als Baudenkmal erfasst. Im Bereich der Kirche und des

Friedhofs sind sowohl ein frühmittelalterlicher Bestattungsplatz als auch untertägige Bausubstanz einer ehemaligen Burg und der Pfarrkirche als Bodendenkmal (D-5-6930-0274) erfasst. Im Umfeld sind weitere Bodendenkmale bekannt.

Durch das am südöstlichen Ortsrand geplante Baugebiet sind für die Bau- und Bodendenkmäler weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen, durch die Veränderung des Ortsbildes, zu erwarten.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7.2.5 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche fortgesetzt. Die Gemeinde Theilenhofen würde vermutlich an anderer Stelle Bauland ausweisen, um die Nachfrage ortsansässiger Bürger decken zu können.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen entwickelt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind aufgrund der Maßgaben des § 13b BauGB nicht erforderlich.

7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten);
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Durch die geringe Größe des Baugebiets mit acht Bauparzellen, die lockere Bebauung sowie die Erschließung über einen Stichweg mit (kleinem) Wendehammer werden großflächige Versiegelungen vermieden.

Die Entwässerung der geplanten Bauflächen erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird über einen Ableitungskanal und ein vorhandenes Regenrückhaltebecken gedrosselt in das weiterführende Grabensystem und die Altmühl eingeleitet.

Die Empfehlung anfallendes nichtbelastetes Dachwasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden, fördert einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser und minimiert die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Über die zulässige Dachbegrünung kann eine dezentrale Regenwasserrückhaltung und Verdunstung gefördert und gleichzeitig ein gewisser kleinklimatischer Ausgleich geschaffen werden.

Die Befestigung privater Einfahrten und Hofflächen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise fördert die ortsnahe Versickerung und verringert den Oberflächenwasserabfluss.

Die zu pflanzenden Gehölze zur Ein- und Durchgrünung minimieren die Aufheizung an Sommertagen, helfen Stäube und Feinpartikel zu binden und fördern die örtliche Verdunstung von Regenwasser.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung

Die festgesetzten Pflanzungen helfen einerseits Lebensräume für störungsunempfindliche heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten). Die in den Pflanzlisten genannte Vorauswahl geeigneter Laubgehölze fördert die Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat für die heimische Fauna. Andererseits dienen die Bepflanzungen der Ein- und Durchgrünung und damit der Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Erhaltbare Straßenbäume sind bei angrenzenden Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die vorhandene Hecke (ehemalige Randeingrünung) wird auf Stock gesetzt und kann je nach künftiger Nutzung abschnittsweise wieder austreiben.

Eine zeitliche Beschränkung für die Freimachung des Baufeldes sowie Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfronten vermeiden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Gefährdungen artenschutzrechtlich nicht relevanter Tiere.

Über die zulässige Dachbegrünung können Ersatzlebensräume geschaffen und eine optische Aufwertung der Dachflächen erzielt werden.

Darüber hinaus minimieren die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Gestaltung der Baukörper die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

7.4.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Der Standort kann grundsätzlich naturschutzfachlich und städtebaulich als geeignet eingestuft werden. Durch die geplante Bebauung kann eine effiziente und flächensparende Nutzung des begrenzt verfügbaren Baulands am Ortsrand von Gundelsheim sichergestellt werden.

7.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von acht Einzel- bzw. Doppelhäusern am südöstlichen Ortsrand von Gundelsheim geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Wertvolle Biotopstrukturen und Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung sowie der Überformung von Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung.

Durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen der Möglichkeiten minimiert. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen.

In Tabelle 2 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkungen**			**Ergebnis**
	Baubedingt	**Anlage-bedingt**	**Betriebs-bedingt**	
Abiotische Schutzgüter	nachrangig bis gering	mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen	nachrangig bis gering	gering	nachrangig	gering
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
Mensch	nachrangig bis gering			
Kultur- und Sachgüter	nachrangig			

8 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine saP durch das Büro ÖkoloG Dipl.-Biol. Richard Radle, Roth durchgeführt. Die saP ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf Grundlage von fünf Ortsbegehungen zur Überprüfung planungsrelevanter Arten sowie der Auswertung vorhandener Daten wurden von Herrn Radle zusammenfassend folgende Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen:

- Die Eingriffsfläche bietet keine Fortpflanzungs- und Ruhestäten für Fledermäuse.
- Aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Vorhabenbereich kann ein Vorkommen und damit eine mögliche Betroffenheit weiterer im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannter Tierarten ausgeschlossen werden.

- Im Planungsgebiet und im unmittelbaren Umgriff konnten insgesamt 18 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen sieben in den Roten Listen Deutschlands bzw. Bayerns verzeichnet sind.
- Die Revierzentren planungsrelevanter Bodenbrüter liegen außerhalb des Eingriffsbereichs.
- In der Hecke und den angrenzenden Gärten wurden mehrere Brutvogelarten nachgewiesen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Diese dienen auch dem Schutz sog. Allerweltsarten.
- Schwalben und Greifvögel wurden als Nahrungsgäste nachgewiesen.

Die folgenden Maßnahmen werden auf Grundlage der saP als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Vermeidungsmaßnahme V-M1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.)
- Vermeidungsmaßnahme V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

CEF-Maßnahmen sind laut Aussage des Gutachters nicht erforderlich.

Gutachterliches Fazit

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

9 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet „Steingrube II“ im Ortsteil Gundelsheim wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 13.10.2022

geändert: 06.07.2023

geändert: 31.08.2023

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Theilenhofen, den _____

Helmut König, Erster Bürgermeister